A

Kang Siew Lay dan lain-lain lwn PNSB Acmar Sdn Bhd

B

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN NO MT1–22–603 TAHUN 2004
ZURA YAHYA PK
15 APRIL 2009

C

Undang-Undang Tanah — Jual beli hartanah — Perjanjian jual-beli — Kegagalan menyerahkan milikan kosong hartanah — Tuntutan ganti rugi — Sama ada tuntutan plaintif terhadap defendan pramasa — Sama ada tuntutan seharusnya difailkan selepas milikan kosong diberi kepada plaintif — Sama ada kiraan ganti rugi salah — Sama ada permohonan tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14 k 1(1)

D

E

Dalam kes ini plaintif pertama dan kedua menandatangani satu perjanjian jual beli ('perjanjian tersebut') bertarikh 26 Julai 1995 untuk membeli seunit 'retail premises' daripada defendan dengan harga belian sebanyak RM505,490. Dalam perjanjian tersebut dinyatakan bahawa penyerahan milikan kosong hartanah tersebut perlu dibuat oleh defendan dalam masa 36 bulan dari tarikh perjanjian iaitu pada atau sebelum 25 Julai 1998. Segala

F

bayaran di bawah perjanjian tersebut yang perlu dibayar kepada defendan telah dibayar oleh plaintif dan setakat tarikh matang milikan kosong sejumlah RM454,941 telah dibayar. Walaupun bayaran telah dibuat dan 12 tahun telah berlalu dari tarikh perjanjian tersebut namun hartanah tersebut masih belum disiapkan untuk penyerahan milikan kosong dan tiada

G

pengesahan bilakah hartanah tersebut akan siap dibina. Plaintif memohon di bawah A 14 k 1(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk suatu perisytiharan bahawa defendan memungkiri perjanjian tersebut dan ganti rugi atas kelewatan penyerahan milikan kosong hartanah tersebut seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 20 perjanjian tersebut. Isu-isu yang

H

dibangkitkan oleh defendan untuk menjawab permohonan ini ialah: (i) bahawa tuntutan plaintif terhadap defendan adalah pramasa; (ii) bahawa kiraan ganti rugi atas kelewatan penyerahan ('LAD') adalah salah; dan (iii) bahawa deklarasi yang dipohon oleh plaintif tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang.

I

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Dalam kes ini, tarikh serahan milikan kosong seharusnya pada 25 Julai

1998 dan lebih kurang sepuluh tahun telah berlalu tetapi milikan kosong masih belum diserahkan. Projek berkenaan telah terbengkalai sekian lama tanpa apa-apa 'legitimate expectation for completion' dan oleh itu mahkamah berpendapat bahawa hujahan pihak defendan mengenai isu tuntutan pramasa adalah tidak bermerit dan tidak berpatutan (unconscionable). Dalam keadaan sebegini plaintiff berhak untuk mendapat ganti rugi bagi kemungkiran perjanjian tersebut (lihat perenggan 6).

(2) Tuntutan plaintif juga bukan pramasa kerana kausa tindakan plaintif terhadap defendan bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong sepatutnya dibuat. Tindakan ini difailkan pada 23 Julai 2004 iaitu hampir enam tahun selepas tarikh milikan kosong sepatutnya diserahkan kepada plaintif. Jika plaintif menunggu untuk memfailkan tuntutan selepas milikan kosong diberi, plaintif mungkin menanggung risiko tindakan mereka dihalang oleh had masa (lihat perenggan 7).

(3) Isu kedua mengenai kiraan LAD yang salah merupakan isu yang tidak bermerit. Dalam hujahan yang dikemukakan dapat dilihat perbezaan pengiraan hanyalah lapan hari. Kesediaan pihak plaintif untuk menerima pengiraan jumlah hari daripada pihak defendan menjadikan isu ini tidak perlu dibicarakan (lihat perenggan 9).

(4) Mengenai isu perisytiharan yang dipohon oleh plaintif adalah salah dan bertentangan dengan undang-undang, mahkamah berpendapat isu ini juga tidak bermerit. Tidak dapat dinafikan bahawa defendan telah memungkiri perjanjian tersebut apabila gagal menyerahkan milikan kosong dalam masa yang dijanjikan. Oleh itu dalam keadaan kes ini apabila defendan lewat menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut, plaintif layak menuntut ganti rugi berkenaan, seperti yang diperuntukkan dalam s 56(1) Akta Kontrak 1950. Maka relif yang dipohon itu tidak bertentangan dengan undang-undang. Perisytiharaan terhadap kemungkiran perjanjian tersebut perlu diperolehi terlebih dahulu, diikuti dengan perintah terhadap ganti rugi yang dituntut (lihat perenggan 10).

[English summary

In this case the first and second plaintiffs executed a sale and purchase agreement ('the agreement') dated 26 July 1995 to purchase a unit of retail premise from the defendant with the purchase price of RM505,490. In the agreement it was stated that the vacant possession of the property must be handed over by the defendant within 36 months from the date of the agreement viz on or before 25 July 1998. All the payments payable to the

defendant under the agreement had been paid by the plaintiffs and till the maturity date for vacant possession a sum of RM454,941 was paid. Although payments were made and 12 years had lapsed from the date of agreement, the property was still not ready for delivery of vacant possession and no confirmation as to when the property would be completed. The plaintiffs applied under the O 14 r 1(1), Rules of the High Court 1980 for a declaration that the defendant had breached the agreement and claimed damages for delay in handing over of vacant possession of the property as provided under cl 20 of the agreement. The issues raised by the defendant in response to this application were: (i) that the plaintiffs' claim against the defendant was premature; (ii) that the calculation of damages for late delivery ('LAD') was wrong; and (iii) that the declaration prayed for by the plaintiffs was void and contrary to the law.

Held, allowing the plaintiffs' application with costs:

(1) In this case, the date for delivery of vacant possession should have been on 25 July 1998 and about ten years had lapsed but vacant possession was still not delivered. The project concerned was abandoned for so long without any 'legitimate expectation for completion' and therefore the court was of the opinion that the defendant's argument on the issue of premature claim was not meritorious and unconscionable. In such an event the plaintiffs entitled to get damages for breach of the agreement (see para 6).

(2) The plaintiffs' claim was also not premature because the plaintiffs' cause of action against the defendant accrued on the date the delivery of vacant possession should have been delivered. This action was filed on 23 July 2004 which was almost six years after the date the delivery of vacant possession should have been handed to the plaintiffs. If the plaintiffs had waited to file the claim after the vacant possession was delivered, the plaintiffs might bear the risk of their action being barred by limitation (see para 7).

(3) The second issue on the wrong calculation of LAD was not a meritorious issue. From the argument submitted it was clear that the difference in calculation was only eight days. The plaintiffs' readiness to accept the calculation on the number of days from the defendant made this issue non-triable (see para 9).

(4) On the issue that the declaration prayed for by the plaintiffs was wrong and contrary to the law, the court was of the opinion that this too was not a meritorious issue. Undeniably the defendant had breached the

agreement when it failed to deliver the vacant possession within the time promised. As such as in this case when the defendant delayed in the delivery of vacant possession of the property, the plaintiff had the right to claim related damages, as provided in s 56(1) of the Contracts Act 1950. Therefore the relief prayed was not against the law. Declaration on the breach of the agreement must be procured first, followed by an order on damages which were claimed (see para 10).]

Nota-nota

Untuk kes perjanjian jual beli, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 3859.

Kes-kes yang dirujuk

Loh Wai Lian v SEA Housing Corporation Sdn Bhd [1987] 2 MLJ 1, PC (dirujuk)

Syarikat Chang Cheng (M) Sdn Bhd v Pembangunan Orkid Desa Sdn Bhd [1996] 1 MLJ 799, MT (diikut)

Tan Yang Long & Anor v Newacres Sdn Bhd [1992] 1 MLJ 289, MT (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 56(1)
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14 k 1(1)

TH Tan (TS Teoh & Partners) bagi pihak plaintif-plaintif.
R Prabhakaran (R Kengadharan & Co) bagi pihak defendan.

Zura Yahya PK:

[1] Permohonan plaintif ialah di bawah A 14 k 1(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Relief yang dipohon oleh plaintif ialah perisytiharaan bahawa defendan telah memungkiri terma perjanjian jual beli bertarikh 26 Julai 1995 akibat kegagalan menyerahkan milikan kosong seunit 'retail premises' pada atau sebelum 25 Julai 1998; defendan membayar kepada plaintif gantirugi jumlah tertentu seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 20 perjanjian tersebut.

[2] Dalam kes ini plaintif pertama dan kedua telah memasuki satu perjanjian jual beli untuk membeli seunit 'retail premises' dari defendan dengan harga belian sebanyak RM505,490. Plaintif ketiga ialah institusi kewangan di mana plaintif pertama dan kedua mendapatkan pembiayaan kewangan untuk membeli hartanah tersebut.

[3] Dalam klausa 18 perjanjian jual beli tersebut dinyatakan bahawa penyerahan milikan kosong hartanah tersebut perlu dibuat oleh defendan

dalam masa 36 bulan dari tarikh perjanjian yakni pada atau sebelum 25 Julai 1998. Di bawah klausa 20 perjanjian tersebut dinyatakan sekiranya defendan gagal menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut dalam masa yang dijanjikan, defendan perlu membayar ganti rugi jumlah tertentu yang dipersetujui (agreed liquidated damages) dari tarikh matang serahan milikan kosong hingga serahan milikan kosong yang sebenarnya dibuat pada kadar 1.50% sebulan ke atas sebahagian mana harga belian tersebut yang telah dibayar setakat tarikh matang milikan kosong. Di bawah klausa 4 dan 58 perjanjian tersebut dinyatakan bahawa masa yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut adalah intipati (time of essence). Segala bayaran di bawah perjanjian tersebut yang perlu dibayar kepada defendan telah dibayar oleh plaintif dan setakat tarikh matang milikan kosong sejumlah RM454.941 telah dibayar. Walaupun bayaran telah dibuat dan 12 tahun telah berlalu dari tarikh perjanjian tersebut namun hartanah tersebut masih belum disiapkan untuk penyerahan milikan kosong dan tiada pengesahan bilakah hartanah tersebut akan siap dibina. Oleh yang demikian plaintif menuntut ganti rugi atas kelewatan penyerahan milikan kosong hartanah tersebut.

[4] Isu yang dibangkitkan oleh defendan untuk menjawab permohonan ini ialah:

(i) bahawa tuntutan plaintif terhadap defendan adalah pra-masa;

(ii) bahawa kiraan LAD yang telah dilakukan oleh plaintif adalah salah; dan

(iii) bahawa deklarasi yang dipohon oleh plaintif tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang.

[5] Untuk isu pertama, peguam defendan telah merujuk kepada klausa 20 dan menghujahkan bahawa klausa tersebut hanya menyatakan bila obligasi defendan untuk membayar LAD bermula dan tempoh kiraan LAD. Dalam kes ini tarikh penutup pengiraan LAD belum sampai lagi. Peguam juga telah merujuk kepada kes *Loh Wai Lian v SEA Housing Corporation Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 1.

[6] Dalam kes ini di mana tarikh serahan milikan kosong adalah sepatutnya pada 25 Julai 1998 dan lebih kurang 10 tahun telah berlalu dan milikan kosong masih belum diserahkan, dan projek berkenaan telah terbengkalai sekian lama tanpa apa-apa 'legitimate expectation for completion', saya berpendapat hujahan pihak defendan mengenai isu tuntutan pramasa adalah tidak bermerit dan tidak berpatutan (unconscionable). Dalam keadaan sebegini plaintif berhak untuk mendapat ganti rugi bagi kemungkiran perjanjian tersebut. Walaupun tiada tarikh penyerahan milikan kosong yang sebenar tuntutan plaintif dapat dikenal pasti mengikut apa yang dinyatakan

dalam kes *Syarikat Chang Cheng (M) Sdn Bhd v Pembangunan Orkid Desa Sdn Bhd* [1996] 1 MLJ 799 dan *Tan Yang Long & Anor v Newacres Sdn Bhd* [1992] 1 MLJ 289.

[7] Tuntutan plaintif juga tidak pramasa kerana kausa tindakan plaintif terhadap defendan bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong sepatutnya dibuat. Tindakan ini telah difailkan pada 23 Julai 2004 iaitu hampir enam tahun selepas tarikh milikan kosong sepatutnya diserahkan kepada plaintif. Jika plaintif menunggu untuk memfailkan tuntutan selepas milikan kosong diberi plaintif mungkin menanggung risiko tindakan mereka dihalang oleh had masa.

[8] Seterusnya apabila defendan melanggar terma dan syarat dalam perjanjian tersebut iaitu gagal menyerah milikan kosong hartanah dalam masa yang dijanjikan, plaintif mempunyai opsyen sama ada untuk menamatkan perjanjian tersebut dan meminta pengembalian kesemua wang yang telah dibayar kepada defendan ataupun memilih untuk meneruskan kontrak tersebut dan menuntut gantirugi daripada defendan (lihat s 56(1) Akta Kontrak 1950). Dalam perjanjian tersebut terdapat klausa bahawa masa juga merupakan intipati. Oleh itu tindakan plaintif untuk memfailkan tuntutan ini sebelum milikan kosong diserahkan tidaklah pramasa.

[9] Isu kedua iaitu kiraan LAD adalah salah bukan merupakan isu yang bermerit yang mana tidak melayakkan plaintif mendapatkan penghakiman terus. Dalam hujahan yang dikemukakan dapat dilihat perbezaan pengiraan hanyalah lapan hari. Memandangkan kesediaan pihak plaintif untuk menerima pengiraan jumlah hari oleh pihak defendan maka isu ini bukan merupakan isu yang perlu dibicarakan.

[10] Mengenai isu ketiga iaitu deklarasi yang dipohon oleh plaintif adalah salah dan bertentangan dengan undang-undang, saya berpendapat isu ini juga tidak mempunyai merit. Ini ialah kerana tidak dapat dinafikan bahawa defendan telah memungkiri perjanjian tersebut apabila gagal untuk menyerah milikan kosong dalam masa yang dijanjikan. Oleh itu dalam keadaan kes ini di mana kelewatan penyerahan milikan kosong hartanah tersebut memang berlaku dan plaintif layak menuntut ganti rugi berkenaan maka relief yang dipohon itu tidak bertentangan dengan undang-undang. Perisytiharaan terhadap perjanjian tersebut perlu diperolehi dahulu, kemudian diikuti dengan perintah terhadap ganti rugi yang dituntut.

A **[11]** Atas faktor yang disebut di atas maka saya dapati tiada isu yang perlu dibicarakan. Oleh itu permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

B

Reported by Ashgar Ali Ali Mohamed

C

D

E

F

G

H

I